



gemeente **Oosterhout**

Collegevoorstel

Zaak : Bestuurlijke besluitvorming Uitbreiding winkel Lidl,
Zuiderhout 111
Zaaknummer : 260558

Datum: 1 maart 2021	Auteur: Gert-Jan Bartels	Bereikbaar (0162) 48 94 34
Status: Openbaar	Team: Buiten Projecten	Handtekening

Onderwerp:

Uitbreiding winkel Lidl, Zuiderhout 111

Geraadpleegde collega's:

Alex Luiken, Werner Coremans, Hanneke Don, Nicolle Verhoeks, Soheil Khatibi, Dolly van Dijk, Marco Snijers, Roelof Jansen, Marco Bakker, Dennis van Dongen, Rene Loonen, Ferdy Benoist, Murat Cicek, Phira Otten en Agnes Segeren

Conclusie raadpleging: Men is akkoord.

Communicatie: ja d.m.v.: intranet

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
- ☐ Nota voor de raad

X Overige bijlagen:

- de quick scan die eerder is opgesteld;
- rapportage omgevingsdialoog;
- plattegrond tekeningen;
- geveltekeningen.

Behandeling in / door:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Datum:

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

Kastelijns

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 260558 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 1 maart 2021	Openbaar	Bis-nummer:
Onderwerp: Uitbreiding winkel Lidl, Zuiderhout 111		

Voorstel:

1. In te stemmen met de uitbreiding van de supermarkt van Lidl aan het Zuiderhout 111;
2. Af te wijken van het parkeerbeleid en geen extra parkeerplaatsen toe te voegen aan het openbaar gebied;
3. Met Lidl Nederland een anterieure overeenkomst aangaan.

Samenvatting

Lidl Nederland wil hun filiaal aan het Zuiderhout 111 te Oosterhout uitbreiden. Het betreft een uitbreiding van ca. 203 m² aan de achterzijde van de winkel aan de Vondellaan op eigen terrein waar nu de laad- en losstrook gelegen is. Om dit te bereiken wordt de bestaande achtergevel ca. 4,40 meter opgeschoven richting de Vondellaan. Ook dient de openbare ruimte ter plaatse heringericht te worden. Op 3 juni 2019 heeft uw college kennisgenomen van het verzoek van Lidl Nederland om de supermarkt uit te breiden. Omdat dit afwijkt van het geldende bestemmingsplan heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het resultaat van de dialoog is dusdanig dat geadviseerd wordt medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de supermarkt. In verband met de kosten wordt door partijen een anterieure overeenkomst aangegaan.

Juridisch kader

De uitbreiding past niet in het geldende bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid". Op basis van artikel 4, lid 1 en lid 9, bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken en deze mee te nemen in de omgevingsvergunningaanvraag. Daarbij dient wel door de initiatiefnemer een ruimtelijke toelichting te worden geformuleerd en er is met de omwonenden en belanghebbenden een omgevingsdialoog aangegaan.

Aanleiding

Lidl Nederland wil de winkel uitbreiden uit oogpunt van meer service voor de klanten en een efficiëntere bedrijfsvoering. Zo worden de vers bakkerij, de koelcellen en gangpaden uitgebreid. Lidl wil het pand in één keer goed moderniseren zodat de winkel toekomstbestendig is.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

Op 19 juni 2019 is er voor omwonenden en andere belanghebbenden een fysieke omgevingsdialoog gehouden in de Bunthoef. De voornaamste opmerkingen naar aanleiding van de dialoog waren: zorg voor voldoende parkeerplaatsen (zeker voor de bewoners), zorg voor zo weinig mogelijk (verkeers-) overlast tijdens de werkzaamheden in een zo kort mogelijke periode, er is veel zwerfvuil in het gebied en in de nieuwe situatie de rolcontainers voor het laden en lossen inpandig wegzetten. In het totale gebied wordt gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen (zie hieronder bij afweging van argumenten). Tijdens de werkzaamheden zal de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt worden. Gedurende de werkzaamheden zal er nauw overleg plaatsvinden tussen de gemeente en het bouwbedrijf van Lidl om de overlast zo minimaal mogelijk te houden. Bewoners en ondernemers worden tijdig geïnformeerd over de werkzaamheden. Tijdens de werkzaamheden zal aan de westzijde van het gebouw een tijdelijk veilige laad- en losstrook gecreëerd worden. In de definitieve eindsituatie zal evenwijdig aan de huidige laad- en losstrook in het openbaar gebied een veilige laad- en losstrook gerealiseerd worden. Lidl zal zorgen dat de rolcontainers tijdens het laden en lossen zo spoedig mogelijk inpandig weggezet worden. Om zwerfafval tegen te gaan zorgt Lidl ervoor dat er extra vuilnisbakken geplaatst worden in en rondom het gebouw.

In de Visie op de boodschappenstructuur en de Detailhandelsvisie is ook opgenomen dat wanneer er zich kansen voordoen het wenselijk is dat de aansluiting van de Lidl met het winkelcentrum wordt versterkt. Door de gemeente is verzocht aan Lidl om met de winkeliersvereniging Zuiderhout in gesprek te gaan om te bekijken of er mogelijkheden zijn. Het gesprek heeft plaatsgevonden. Hier is uitgekomen, dat:

- de winkeliersvereniging zich kan vinden in de uitbreiding;
- Lidl zich aansluit bij de winkeliersvereniging;
- Lidl heeft aangegeven samen met de vereniging te willen meedenken over een goede verbinding tussen het winkelcentrum en hun pand.

Wat willen we gaan doen?

Om de uitbreiding van de winkel aan het Zuiderhout 111 mogelijk te maken, dienen de hoofdriolering, kabels en andere leidingen gelegen aan de Vondellaan verlegd te worden. De kosten die hiermee gemoeid zijn komen voor rekening van de Lidl Nederland. De bedoeling is om de herinrichting van het openbaar gebied naar aanleiding van de uitbreiding van de Lidl af te laten stemmen op de huidige inrichting van de Vondellaan. Ook deze kosten komen voor de initiatiefnemer. Een ontwerp is uitgewerkt. Zo zal het laden en lossen op dezelfde wijze plaatsvinden als dat nu ook gebeurt, maar dan op het voor gemotoriseerd verkeer verboden (m.u.v. vrachtverkeer) gedeelte van de ventweg aan de Vondellaan (achterzijde van het winkelpand). Zo ontstaat er een veilige laad- en losplaats. Tijdens de werkzaamheden zal de supermarkt openblijven. Inpandig zal een tijdelijk magazijn gemaakt worden aan het Zuiderhout. Om het magazijn toegankelijk te maken zal het openbaar gebied (tijdelijk) gewijzigd worden. De kosten hiervoor en het in de oude staat terugbrengen komt voor rekening van Lidl.

Afweging van argumenten voor en tegen

Door de uitbreiding van de supermarkt is het nodig dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar komen. Ook in de Visie op de boodschappenstructuur en de Detailhandelsvisie van de gemeente Oosterhout is opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Bij de vestiging van de Lidl in 2012 is het parkeerterrein Zuiderhout ten noorden van het pand opnieuw ingericht. Het aantal parkeerplaatsen is na een uitvoerig onderzoek uitgebreid om te voldoen aan de gestelde norm. Het aanbod van parkeerplaatsen was daarmee afgestemd op de vraag. Ook bij de renovatie van het grote parkeerterrein Zuiderhout ten noorden van het winkelcentrum is het aantal parkeerplaatsen behouden. Uit het eerder genoemde onderzoek bleek dat alleen op de woensdag sprake was van een verhoogde parkeerdruk omdat er toen ca. 60 parkeerplaatsen buiten gebruik gesteld werden vanwege de weekmarkt. De omvang van de weekmarkt is de laatste jaren aanzienlijk kleiner geworden met bijna de helft. Hierdoor is het aantal parkeerplaatsen dat op woensdag niet bruikbaar is beduidend minder geworden. Voor de geplande uitbreiding van de Lidl moet op basis van het huidige beleidsplan “parkeren in de toekomst” 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Vanuit de toekomstige ontwikkeling van de “locatie Bunthoef” wordt geen conflict verwacht aangezien het parkeren binnen de locatie wordt opgelost. Alleen de gebruikers en bezoekers van het activiteitencentrum blijven gebruik maken van de huidige parkeerplaats. Dat is nu ook al het geval. Dit gaat niet tot extra parkeerdruk leiden. Het voorstel is, mede gezien door de ontwikkeling van de weekmarkt, af te wijken van het parkeerbeleid en geen parkeerplaatsen toe te voegen aan het openbare gebied ter plaatse. In de naaste omgeving van de Lidl is namelijk geen mogelijkheid deze parkeerplaatsen te realiseren zonder afbreuk te doen aan ruimtelijke – en functionele kwaliteit van de openbare ruimte.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

De uitbreiding vindt enkel en alleen plaats op eigen terrein van de Lidl Nederland. De gemeente is wel wettelijk verplicht haar kosten te verhalen. De nota Kostenverhaal is hier van toepassing. Dit is verwerkt in de concept anterieure overeenkomst tussen Lidl Nederland en de gemeente. Zo komen onder meer ook de kosten voor het verleggen van het hoofdriool, de kabels en leidingen, tijdelijke en permanente aanpassingen aan het openbaar gebied en eventuele planschade voor rekening van Lidl. Deze zijn opgenomen in genoemde overeenkomst. In het kader van de omgevingsvergunning zullen bij de aanvrager daarnaast legeskosten in rekening worden gebracht en voor het eventueel in gebruik nemen van gemeenteground ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt is Lidl precariogelden verschuldigd. Nadat uw college positief over de uitbreiding heeft beslist, wordt de overeenkomst door partijen ondertekend.

Risico's?

Voor de gemeente zijn er geen risico's.

Communicatie

Lidl Nederland wil het filiaal aan het Zuiderhout 111 te Oosterhout op eigen terrein uitbreiden met ca. 203 m2 aan de achterzijde van de winkel aan de Vondellaan waar nu de laad- en losstrook gelegen is. Hieraan wordt voorgesteld om medewerking aan te verlenen.